



32. Flächennutzungsplanänderung

Ortsteil Hesepe

Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB Teil I

Umweltbericht - Teil II

Aufgestellt: Oktober 2015

Ergänzt April 2016

Bearbeiter: Elisabeth Drewes



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Anlass der Planung.....	3
2 Rechtsgrundlagen.....	3
3 Räumliche Abgrenzung	4
4 Rahmenplanung.....	5
4.1 Ziele der Raumordnung	5
4.2 Flächennutzungsplan.....	6
4.3 Bebauungspläne	6
5 Bestandsaufnahme	7
6 Städtebauliche Ziele	7
7 Grundlagen für die Abwägung.....	7
7.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	7
7.2 Belange von Natur und Landschaft.....	10
7.3 Verkehrliche Anbindung	10
7.4 Archäologische Denkmalpflege.....	11
7.5 Kampfmittelbeseitigung.....	11
8 Inhalte des Flächennutzungsplanes	11
8.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
9 Ver- und Entsorgung	12
9.1 Energie	12
9.2 Schmutzwasser	12
9.3 Oberflächenentwässerung	12
9.4 Abfälle.....	12
9.5 Löschwasserversorgung	12
9.6 Schallschutzmaßnahmen.....	13
10 Städtebauliche Übersichtsdaten	14
11 Daten zum Verfahrensablauf.....	14



1 Anlass der Planung

Im Rahmen der 32. Flächennutzungsplanänderung – Ortsteil Hesepe soll eine weitere Ausweisung von Wohnbauflächen im Umfang von ca. 9,5 ha entlang des „Stapelberger Weges“ vorbereitet werden.

Die Verfügbarkeit von Baugrundstücken im Bereich des Bramscher Berges und entlang der „Bramscher Allee“ in Engter ist bis auf einige Grundstücke bereits ausgeschöpft.

Gleichwohl besteht nach wie vor eine große Nachfrage an Wohnbauflächen innerhalb des Stadtgebietes insbesondere zur Nähe des Stadtzentrums von Bramsche. Im Hinblick auf die Bevölkerungsprognose für den Landkreis Osnabrück bis zum Jahr 2030 wird deutlich, dass der Bevölkerungszuwachs innerhalb des Stadtgebietes Bramsche auf lange Sicht konstant bleibt. Die Flächen entlang des „Stapelberger Weges“ befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Bramsche.

Der wirksame Flächennutzungsplan weist für den überwiegenden Bereich öffentliche Grünfläche mit der „Zweckbestimmung Friedhof“ auf. Diese Flächen waren ursprünglich für einen Zentralfriedhof vorgesehen. Aufgrund von Flächenoptimierungen auf den vorhandenen Friedhöfen konnten Freiflächen geschaffen werden, sodass die Anlage eines Zentralfriedhofes langfristig nicht mehr erforderlich ist.

Der südlich angrenzende Bereich mit vorhandener Wohnbebauung ist als Mischgebietsfläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt. Dieser Bereich weiß in der Örtlichkeit entlang des Stapelberger Weges und Lindenstraße eine reine Wohnbebauung auf, bis auf das Grundstück Stapelberger Weg 1a.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Flächen aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 zu entwickeln. Aus diesen Gründen ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 „Stapelberger Weg“ eine Flächennutzungsplanänderung für den beigefügten Geltungsbereich durchzuführen, um die ursprüngliche Fläche für den Zentralfriedhof als Wohnbaufläche darzustellen.

Die 32. Flächennutzungsplanänderung schafft die Grundlage für eine Wohnbebauung im Bereich der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen und sichert den sich entwickelten Bestand im südlichen Bereich ab.

2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplanes Nr. 159 „Stapelberger Weg“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), jeweils in der geltenden Fassung.

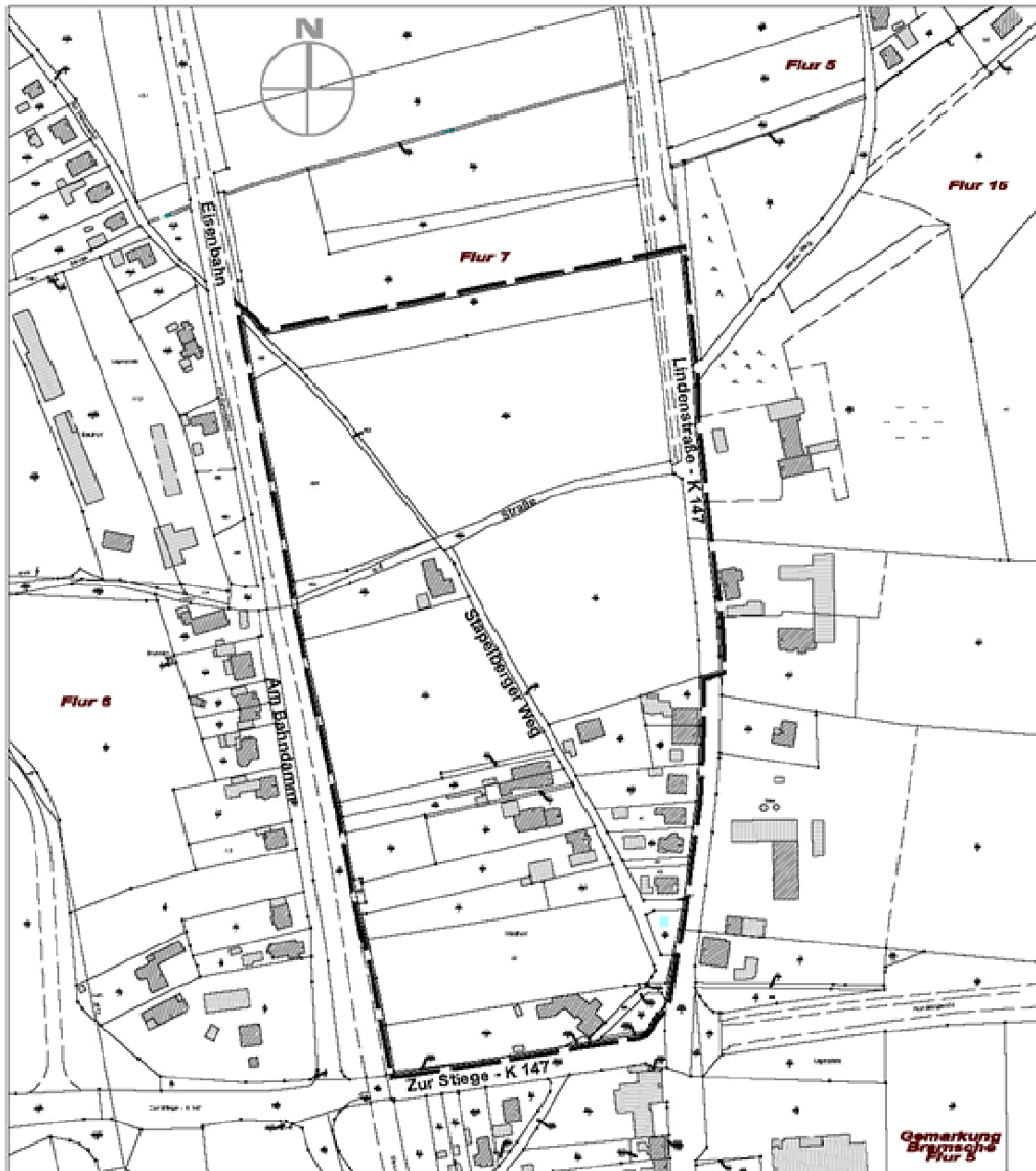


3

Räumliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich der 32. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 9,5 ha „in der Gemarkung Bramsche Flur 5 und in der Gemarkung Hesepe, Flur 6 und 7.“

Im Westen wird der gesamte Geltungsbereich durch die Bahnlinie, im Osten durch die „Bramscher Straße und Lindenstraße“, im Süden durch die Straße „Zur Stiege“ und im Norden durch die Eigentumsgrenze des städtischen Grundstückes begrenzt.





4 Rahmenplanung

4.1 Ziele der Raumordnung

Das Gebiet der Stadt Bramsche liegt im Ordnungsraum Osnabrück. Dieser Raum ist im Allgemeinen von einer hohen Bevölkerungs- und Arbeitsplatzdichte gekennzeichnet. Bramsche hat als Mittelzentrum zur Deckung des gehobenen Bedarfs Wohn- und Arbeitsstätten schwerpunktmäßig sicher zu stellen. Somit ist für ein umfangreiches Angebot an Wohnungen zu sorgen, d.h. das Angebot sollte entsprechende Entfaltungsreserven beinhalten, um damit künftig die Attraktivität für die wohnbauliche Entwicklung zu steigern. Zur Aufwertung und Verfestigung des bestehenden Angebotes ist die Qualität des vorhandenen Wohnungsangebotes zu verbessern.

Die Schaffung und Erhaltung eines umfangreichen, branchenspezifisch möglichst vielfältigen Angebotes an Arbeitsplätzen bedeutet, dass in den dafür vorgesehenen Schwerpunktgebieten durch Bündelung von unterschiedlichen Betrieben ein Arbeitsplatzangebot vorhanden sein soll, das über die örtliche Nachfrage hinausgeht. Damit sollen regional sinnvoll verteilte Impulse für eine Belebung der Wirtschaftsaktivitäten im Planungsraum bzw. des Arbeitsmarktes gegeben werden.

Die Arbeitsplätze werden überwiegend im Verdichtungsraum beibehalten, wodurch die Struktur des Umlandes wesentlich von den Nutzungsansprüchen Wohnen und Erholung geprägt wird. Als raumordnerische Festlegung besitzt Bramsche die besondere Entwicklungsaufgabe für Erholung.

Gemäß der zeichnerischen Darstellung des RROP 2004 für den Landkreis Osnabrück verläuft durch das Plangebiet eine Fernwasserleitung (RROP 2004 D 3.9.1 01) sowie eine Hauptabwasserleitung (D 3.9.2). Im Norden grenzt unmittelbar ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials (D 3.2 02) an. Weiterhin verläuft südlich und östlich des Plangebietes ein regional bedeutsamer Wanderweg (D 3.8 03).

Im Westen verläuft eine Haupteisenbahnstrecke (Osnabrück — Oldenburg; D 3.6.2 05). Diese Strecke ist, gemäß den Zielen der Raumordnung, als Regionalschnellbahn vorgesehen. Ihr zweigleisiger Ausbau (zumindest auf wichtigen Teilabschnitten) sowie eine Elektrifizierung sind anzustreben, wobei dem zweigleisigen Ausbau Priorität gegeben werden sollte. Der 2-gleisiger Ausbau sowie eine Elektrifizierung der Strecke als Projektvorschlag ist als zu untersuchendes Vorhaben im Bundesverkehrswegeplan (Stand 09.02.2015 — vorbehaltlich weiterer Änderungen und Ergänzungen oder Maßnahmenoptimierung) aufgeführt.

Laut Raumordnungsatlas verläuft eine Fernmeldeleitung von Bramsche nach Quakenbrück entlang des Stapelberger Weges.



4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame FNP vom 15.12.1998 stellt für den Ortsteil Hesepe ein weiteres Nebenzentrum von Bramsche mit ca. 2.614 Einwohner/innen dar. Im Siedlungsschwerpunkt sind sowohl in größerem Umfang Wohngebiete (insbesondere westlich der Bundesstraße 68) vorhanden als auch ein Gewerbe- und Industriegebiet am nördlichen Siedlungsrand. Etwas abgesetzt liegt westlich des Ortes, in einer ehemaligen Kaserne, eine Landesaufnahmestelle. Im Zentrum des Ortes befinden sich das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr und eine Altenwohnanlage. Am westlichen Siedlungsrand befinden sich Sport- und Tennisplätze.

Der bisherige Siedlungsschwerpunkt konzentriert sich auf den Bereich zwischen der Bundesstraße 68 und der Bahnlinie Oldenburg – Osnabrück; ein weiteres Wohngebiet (Ostlandstraße) liegt westlich der Bundesstraße 68 in deutlichem Abstand zur Bundesstraße. Mit dem Ziel einer kompakten Siedlungsstruktur wurden die zwischen der Bundesstraße 68 und der Ostlandstraße liegenden Flächen als Arrondierungsflächen dargestellt.

Im südlichen Ortsteilbereich von Hesepe, angrenzend an das Zentrum von Bramsche, wird im Bereich der vorhandenen Bebauung entlang der Straße „Zur Stiege – K 147“ und „Lindenstraße“ eine Mischbaufläche dargestellt. Dazwischen und nach Norden weitergehend bis zu einer Tiefe von 430 m erfolgt die Darstellung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“.

Eine weitere kleinere Fläche im Westen ist planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Dieses Areal soll zukünftig der Wohnbebauung zugeführt werden mit der Ausweisung von überwiegenden Wohnbauflächen. Die bereits ausgewiesenen Mischbauflächen entlang der Nordtangente bleiben erhalten.

4.3 Bebauungspläne

Planungsrechtlich ist der überwiegende Teil des nördlichen Geltungsbereiches durch den Bebauungsplan Nr. 82 „Zentralfriedhof“ abgedeckt. Die öffentliche Grünfläche ist mit der „Zweckbestimmung Friedhof“ festgesetzt. Bei einem kleineren Teilbereich im Westen handelt es sich um Flächen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die vorhandenen bebauten Grundstücke sind planungsrechtlich dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Im Süden des Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan Nr. 33 „Zur Stiege“ in einer Tiefe von ca. 28 m ein Mischgebiet fest.

Im Westen wird der gesamte Geltungsbereich durch die Bahnlinie und den sich anschließendem Bebauungsplan Nr. 54 „Am Oeversberg“ begrenzt.



5 Bestandsaufnahme

Der südliche Teil des etwa 9,5 ha großen Planbereiches ist teilweise bereits bebaut. Auf einem größeren Areal befindet sich der örtliche Friedhof. Der nördliche Teil des Planbereiches wird landwirtschaftlich genutzt.

Bei der südlich vorhandenen Wohnbebauung handelt es sich überwiegend um reine Wohngebäude.

6 Städtebauliche Ziele

Mit der Aufstellung der 32. Flächennutzungsplanänderung werden im Wesentlichen die nachstehenden städtebaulichen Zielsetzungen verfolgt:

- Ausweisung von neuen Wohnbauflächen auf den landwirtschaftlichen Flächen entlang des Stapelberger Weges
- Absicherung der Bestandsbebauung als Wohnbaufläche entlang des Stapelberger Weges
- Absicherung des vorhandenen Friedhofes als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Friedhof“
- Beibehaltung der Ausweisung von Mischbauflächen entlang der Nordtangente

7 Grundlagen für die Abwägung

7.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1, Abs. 6 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt. Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren werden in diese Begründung eingearbeitet.

7.1.1 Frühzeitige Beteiligung

Von Seiten der Bürger sind keine Hinweise und Anregungen zur Planung eingegangen:

7.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Folgende Hinweise zu der Planung sowie zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden vorgebracht:

- Von der **Landwirtschaftskammer** wird darauf hingewiesen, dass im weiteren Umfeld des Plangebietes, etwa 630 m westlich, eine größere Stallanlage für Putenmast liegt. Hier ist abzuklären ob es dadurch zu unzulässigen Geruchsimmissionen kommt. Dieses sollte im Umweltbericht ggf. abschließend geklärt werden.



Ein Hinweis auf von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung eventuell ausgehende Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen, die als ortsüblich hinzunehmen sind, sollte in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Für den vollständigen Ausgleich des durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffs in den Naturhaushalt sind voraussichtlich externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Gem. § 15 Abs. 3 BNatSchG ist bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.

- **Der Landkreis Osnabrück** weist darauf hin:
 - dass gemäß der zeichnerischen Darstellung des RROP 2004 für den Landkreis Osnabrück eine Fernwasserleitung (RROP 2004 D 3.9.1 01) sowie eine Hauptabwasserleitung (D 3.9.2) durch das Plangebiet verläuft. Im Norden grenzt unmittelbar ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials (D 3.2 02). Weiterhin verläuft südlich und östlich des Plangebietes ein regional bedeutsamer Wanderweg (D 3.8 03)
 - Ferner wird darauf hingewiesen, dass westlich angrenzend ein Haupteisenbahnstrecke (Osnabrück — Oldenburg; D 3.6.2 05) verläuft. Diese Strecke ist gemäß den Zielen der Raumordnung als Regionalschnellbahn vorgesehen. -
 - Das Planungserfordernis in der Begründung zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr.159 „Stapelberger Weg“ sollte deutlicher im Hinblick auf die Bevölkerungsprognose für den Landkreis Osnabrück bis zum Jahr 2030 begründet werden.
 - Der Fachdienst -9- Straßen ist zu beteiligen, wenn der Anschluss an die Kreisstraße erfolgt.
 - Es wird darauf hingewiesen, dass eine Fernmeldeleitung von Bramsche nach Quakenbrück verläuft, welche im Raumordnungsatlas entlang des Stapelberger Weges zeichnerisch dargestellt ist.
 - Untere Naturschutzbehörde – Es ist eine Umweltprüfung durchzuführen, die die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet. - Bodenbrüter sollten kartiert werden. 5 Begehungen werden für ausreichend erachtet.
- **Untere Wasserbehörde** - Der Nachweis über die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist zu erbringen. Die Entwässerungssituation muss detailliert dargestellt werden.
- **AWIGO** - Die vorläufige Erschließungsstraße muss so großzügig, vor allem im Bereich der Kurven, hergestellt werden, dass ein dreiachsiges Müllsammel-fahrzeug den Block umfahren kann.



- **Brandschutz** – Absicherung der abhängigen und unabhängigen Löschwasser-versorgung
- Bei der überplanten Fläche Gemarkung Hesepe, Flur 6, Flurstück 28 handelt es sich um gewidmete und planfestgestellte Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen.
- **Deutsche Bahn AG**
- Hinweise zu archäologischen Funden, **Kampfmittelbeseitigung** (Landkreis Osnabrück, Stadt Osnabrück / Stadt- und Kreisarchäologie und Zentrale Polizeidirektion Kampfmittelbeseitigung - Hannover)
- Die **Versorgungsträger** bitten um eine rechtzeitige Mitteilung und Absprache der Maßnahme vor Baubeginn.
- Der **Wasserverband** verweist auf die vorhandenen Leitungen und bittet um Beachtung.

7.1.3 Öffentliche Auslegung

Von Seiten der Bürger sind keine Hinweise und Anregungen zur Planung eingegangen:

Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind folgende Hinweise und Anregungen zur Planung eingegangen

- Von der **Landwirtschaftskammer** weist drauf hin, das im weiteren Umfeld eine größere Stallanlage zur Putenmast liegt. Diese ist zwischenzeitlich vom bisherigen, insolventen Eigentümer veräußert worden und wird im Rahmen des Bestandsschutzes vom neuen Eigentümer in vollem Umfang weiter betrieben. Vor diesem Hintergrund halten wir, um die Belange dieses Betriebes, aber auch den Schutzanspruch der zukünftigen Bewohner des Plangebietes zu gewährleisten die Einholung eines Geruchsgutachtens für erforderlich. Hinweise die einzuhalten sind bei der Ausführung / Umsetzung der Maßnahmenflächen
- **Deutsche Bahn AG** verweist auf die Beachtung der Grenzabstände zum Bahngelände und bittet ihr Grundstück als „Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs.2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB) zu kennzeichnen. Bei der Bepflanzung der Wall/Wandanlage sind gewisse Auflagen zu beachten.
- Der **Landkreis Osnabrück** weist darauf hin:
 - Ausweisung des Grundstückes "Stapelberger Weg 1A" als Wohnbaufläche kann aufgrund der vorhandenen Nutzung (Fischverarbeitung) nicht nachvollzogen werden. Es bietet sich im parallel laufenden Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 159 "Stapelberger Weg" eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO an.



- In der Planzeichenerklärung muss die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche (Friedhof) erklärt werden
 - Das Planungserfordernis sollte in der Begründung zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes im Hinblick auf die Bevölkerungsprognose für den Landkreis Osnabrück bis zum Jahr 2030 begründet werden.
 - Hinweis, dass das starke Verkehrsaufkommen auf der K 147 in Hinsicht auf das neu entstehende Baugebiet berücksichtigt wird. Die Anbindung in Form einer Linksabbiegerspur ist im Vorfeld abzustimmen.
-
- Der **Wasserverband** bittet auch weiterhin am Verfahren beteiligt zu werden und um Übersendung der endgültigen Planzeichnung.
 - **Archäologische Denkmalpflege** teilt mit, dass das Plangebiet weitflächig mit Plaggeneschen (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt. Darunter können bislang unbekannte archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden.
 - **Landesbehörde für Straßenbau** weist darauf hin, dass in einem Abstand von ca. 180 m westlich des Plangebietes die Anschlussstellenrampe der von hier betreuten Bundesstraße 68 verläuft. Ferner verläuft die Bundesstraße 68 selbst in einem Abstand von rd. 250 m des Plangebietes. Die von diesen Verkehrsstraßen ausgehenden Emissionen sind zu berücksichtigen. Aufnahme des Hinweises: Von der westlich des Plangebietes verlaufenden Bundesstraße 68 sowie von der dazugehörigen Anschlussstellenrampe gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
 - **Abwasserbeseitigungsbetrieb**, dass die Grundstücke Stapelberger Weg 2 und Lindenstraße 81 über eine nördlich hinter den Grundstücken verlaufende Schmutzwasserleitung erschlossen. Diese Leitung darf nicht überbaut werden und muss für die Betriebs- und die Unterhaltungsarbeiten an der Leitung frei zugänglich im öffentlichen Bereich mit ausreichendem Schutzstreifen liegen.

7.2 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes sind im Umweltbericht (Teil II der Begründung) dokumentiert

7.3 Verkehrliche Anbindung

Für das Neubaugebiet ist eine neue Anbindung an die Lindenstraße in Form einer Linksabbiegerspur vorgesehen. Die erforderlichen Details hinsichtlich des Anschlus-



ses an die Kreisstraße werden mit dem Landkreis – Fachdienst 9 „Straßen“ - abgestimmt.

7.4 Archäologische Denkmalpflege

Von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Die Melde- und Sicherheitspflicht von archäologischen Bodenfunden ist zu beachten (siehe hierzu den Hinweis auf der Planzeichnung).

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-4433 oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7.5 Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in das parallel laufende Bebauungsplanverfahren aufgenommen.

8 Inhalte des Flächennutzungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.1.1 Wohnbauflächen

Der Änderungsbereich wird entsprechend der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung gemäß § 5 (2) Nr.1 BauGB i. V. m. § 1 (1) BauNVO überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt.

Mischbauflächen

Mit der Darstellung einer Mischbaufläche entlang der Nordtangente wird die bisherige Darstellung aufgegriffen um in diesem Bereich auch die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben, die nicht wesentlich das Wohnen stören zu ermöglichen. Die im Bebauungsplan Nr. 159 „Stapelberger Weg“ festgesetzte Mischgebietsfläche auf dem Grundstück „Stapelberger Weg 1“ wird im Flächennutzungsplan nicht dargestellt, weil städtebaulich zukünftig entlang des Stapelberger Weges die Entwicklung eines einheitlichen Allgemeinen Wohngebietes gewollt ist. Da ein Flächennutzungsplan nicht Parzellenscharf ausgerichtet ist steht dieser differenzierten Darstellung nicht im We-



ge. Die Festsetzung im Bebauungsplan beruht lediglich auf der Grundlage des Bestandsschutzes.

Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Friedhof“

Die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche im Bereich der vorhandenen Friedhofsanlage spiegelt die derzeitige und zukünftig gewollte Nutzung wieder.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Energie

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

9.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine entsprechende Erweiterung des vorhandenen Kanalsystems in der Straße „Stapelberger Weg“.

9.3 Oberflächenentwässerung

Der Nachweis über die schadloose Ableitung des Oberflächenwassers im Bereich der öffentlichen Straßenflächen ist in Vorbereitung,. Die Entwässerungssituation wird detailliert im Antrag dargestellt.

Die private Oberflächenentwässerung sieht vor, dass auf den privaten Baugrundstücken die anfallenden Niederschlagsmengen von Dach-, Hof- und Gartenflächen nicht zu den öffentlichen Straßenflächen geleitet werden. Die anfallenden Abflüsse sollen über Versickerungseinrichtungen wie Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen dem Grundwasser zugeführt werden.

9.4 Abfälle

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Osnabrück. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

9.5 Löschwasserversorgung

Eine ausreichende Löschwasserversorgung sowie die Bedingungen des Brandschutzes werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften berücksichtigt. Die Erschließung der Grundstücke muss so erfolgen, dass gemäß § 5 der NBauO ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Tankfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist. Zusätzlich befindet sich in unmittelbarer Nähe das Gewässer „Hase“ als unabhängige Löschwasserentnahmestelle.



9.6 Schallschutzmaßnahmen

Für den parallel zur 32. Flächennutzungsplanänderung verlaufenden Bebauungsplan Nr. 159 „Stapelberger Weg“ wurde ein Immissionsschutzgutachten zur Beurteilung der Schallemissionen ausgehend von den vorhandenen Straßen, beauftragt.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass bei freier Schallausbreitung im gesamten Plangebiet die heranzuziehenden Orientierungswerte überschritten werden. Insbesondere im Nahbereich zu den Verkehrsverläufen „Lindenstraße“ und parallel zur Bahnlinie treten erhebliche Überschreitungen auf. Der Bebauungsplan sieht aktive Schallschutzmaßnahmen vor.

Maßnahmen zur Lärminderung:

Aufgrund der festgestellten Immissionssituation im Plangebiet wird ein Ausgleich durch geeignete Maßnahmen planungsrechtlich im Bebauungsplan abgesichert. Im Allgemeinen Wohngebiet ist dabei der aktive Lärmschutz an der Immissionsquelle dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu geben. Grundsätzlich sollte jedoch der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete (WA) in den Außenbereichen (Terrassen / Balkone) sichergestellt sein.

Ohne Schallschutzmaßnahmen werden im Plangebiet sowohl tagsüber als auch nachts bis zu 20 dB überschritten.

Um die Tageswerte von 50 - 55 dB und Nachtwerte von 45 - 50 dB einzuhalten, sind folgende Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet vorgesehen:

1. Reduzierung der höchstzulässigen Geschwindigkeit auf der Lindenstraße K 147 im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes von 70 km/h und 100 km/h auf 50 km/h entlang des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
2. Errichtung von Lärmschutzwänden entlang der Bahnanlage mit einer Höhe von 4 m und entlang der K 147 mit einer Höhe von 3,5 m. Im Nord und Süden wird die Schallschutzwand entlang der Bahnlinie, im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes noch um ca. 42 m in Richtung Osten verlängert um in diesem Bereich den seitlichen Schalleinwurf zu reduzieren. Gleiches erfolgt im Nordosten des Plangebietes im Bereich der Schallschutzwand entlang der „Lindenstraße“ um ca. 55 m. Ferner wird ein 10,00 m breiter Grünstreifen, als Abstandsfläche, entlang der nördlichen Baugebietsgrenze festgesetzt. Dadurch kann sichergestellt werden, dass die für Allgemeine Wohngebiete (WA) zur Tageszeit geltenden Orientierungswerte im Freiraum ($H = 2\text{ m}$) und im Erdgeschoss ($OK = 2,8\text{ m}$) eingehalten werden können. Lediglich in einem kleinen Bereich im Norden und im Südwesten, im Bereich der vorhandenen Wohnbe-



bauung mit sehr tiefen Grundstücken werden die Orientierungswerte noch um 2 dB (A) überschritten.

3. Den festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte im Ober- bzw. im Dachgeschoss in der ersten Bauzeile parallel zu den Schallschutzwand/wandanlagen wird dahingehend Rechnung getragen, dass innerhalb der ersten Bauzeile nur eine eingeschossige Bebauung möglich ist und dies entsprechend durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert wird.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen $R'_{w,res}$ des Außenbauteils sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Zur Sicherung der Nachtruhe wird im Bebauungsplan zusätzlich zu dem passiven Lärmschutz am Gebäude Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer), zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/Rolladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

10 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	94.049 m ²
Wohnbaufläche:	7.4851 m ²
Mischbaufläche:	5.343 m ²
Gemeinbedarfsfläche:	10.295 m ²
Verkehrsfläche:	3.560 m ²

11 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss 24.03.2014

Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung
10.12.2015

Feststellungsbeschluss gemäß § 10 BauGB



Der Entwurf zur 32. Flächennutzungsplanänderung – Ortsteil Hesepe, hat zusammen mit dem Entwurf der Begründung und dem Umweltbericht in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich im Rathaus, Fachbereich 4, - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - ausgelegt.

Die 32. Flächennutzungsplanänderung – Ortsteil Hesepe hat zusammen mit der Begründung und dem Umweltbericht zum Feststellungsbeschluss in der Ratssitzung am vorgelegen.



Die 32. Flächennutzungsplanänderung – Ortsteil Hesepe wurde ausgearbeitet von der Stadt Bramsche – Stadtentwicklung, Bau und Umwelt

Bramsche, den

STADT BRAMSCHE
Stadtentwicklung, Bau und Umwelt -

Fachbereichsleiter

Bramsche, den

STADT BRAMSCHE

(Siegel)

Der Bürgermeister